



Christine Kvilekval Balstad
Skrevegen 62 A
5541 KOLNES

Utlegging til begrenset ettersyn - 5107 Solberg

1. I medhold av gitt delegasjonsmyndighet, jf. Kst. sak 165/20, godkjenner areal- og byggesakssjef forslag til endringer i planforslag 5107 for Solberg (vist på kart sist datert 08.01.20), og planen legges ut til begrenset ettersyn.
2. De berørte parter varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.

Spørsmål vedrørende planarbeidet kan rettes til saksbehandler:

Yvonne S. Løvseth på tlf. 52 85 72 46 eller e-post: ysl@karmoy.kommune.no

Eventuelle merknader/uttaler til planforslaget sendes **innen 16. februar 2021** til: post@karmoy.kommune.no eller Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Yvonne S. Løvseth
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

planbeskrivelse
støyrapport
skisse for VA
Kartlegging fremmede arter
PLANID5107 - Mulighetsvurdering SNITT av Skisse for situasjonsplan
PLANID5107 – Detaljeforslag mot eksisterende byggegrense
PLANID5107 - Skisse for Situasjonsplan
Planbestemmelser
R5107-beg2

SAKSFREMSTILLING:

RH Oppmåling AS har på vegne av Svein Kristian Stokke utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 5107 for Solberg.

Planområdet omfatter eiendom gnr/bnr 112/6, Skrevegen 66, på fastlandssiden av Karmøy kommune. Planområdet ligger mellom Førresfjorden og Skrevegen, ca. 250 meter i luftlinje sør for EV. 134.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 3 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene frittliggende småhusbebyggelse og offentlig friområde.

Saksbehandling

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 28.04.20. – sak 47/20, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan 5107 for Solberg – 112/6, datert 24.03.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 18.05.20-30.06.20.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

1. Statens vegvesen.....17.06.20
2. Fylkesmannen i Rogaland (Statsforvaltaren)..... 30.06.20
3. Rogaland fylkeskommune 25.06.20
4. Fiskeridirektoratet..... 25.06.20

De innkomne merknader og uttalelser er vedlagt saken. Sammendrag av innkomne merknader og uttalelser er bakerst i saken sammen med administrasjonens vurdering.

Fylkesmannen i Rogaland gav **innsigelse** til planforslaget basert på at byggegrensen mot sjø ble flyttet nærmere sjøen, i strid med plan- og bygningslovens § 1 – 8.

Fylkesmannen gav videre faglig råd om å øke tettheten i planforslaget, som ligger på 1,1. I ATP Haugalandet er det anbefalt en tetthet på 2 boliger/da i dette området. Det går frem av uttalen at Fylkesmannen mener planområdet er for lite til å gi en helhetlig vurdering av problemstillinger som tetthet, krav til lekeareal etc.

Vurdering:

Det er foretatt endringer i plankartet for å imøtekomme innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland. Byggegrensen er flyttet lenger vest, minimum 4 meter fra formålsgrensen mellom boligformål og friområde.

I forhold til tetthet står i Areal og transportplan for Haugalandet at; «Boligtetthet beregnes med utgangspunkt i boligområdets tilhørende uteareal og lekeplasser, grønnstruktur, parkering, interne veier og infrastruktur, og andre tilhørende arealer. Dette kan ofte tilsvare områdeavgrensning i overordnet plan som kommuneplan.» ATP – Haugalandet side 43.

Friområdet i forelagte plan er del av et mye større offentlig friområde. Uavhengig av hvem som eier grunnen, er arealet fortsatt regulert til offentlig friområde og kan fraskilles til dette formålet dersom det er ønskelig. Det er derfor ikke en del av boligområdets private/felles areal. Det er ikke en del av områdeavgrensningen i kommuneplanen. Der er friområdet et eget formål, som i gjeldende reguleringsplan. Det er derfor ikke tatt med i utregning av areal. Det resterende arealet er ca. 1,3 da stort, med to boliger. Det gir 1,5 boliger/da. Den ene boligen har mulighet for utleie, som gir 3 enheter. Da er en oppe i 2,3 boliger/da.

Inntil det er nytt avløpsanlegg og Eikjeveg, fraråder kommunen større utbygginger og mange enheter. Siden det i dette tilfellet dreier seg om en privat person som skal sanere et eldre hus og føre opp et nytt, samt skille ut en enkelt tomt, ble det ansett som løselig så lenge bygning nr. 2 ikke etableres før nytt avløpsanlegg er klart (rekkefølgekrav planbestemmelse 24).

På bakgrunn av det som er sagt over, vil areal- og byggesakssjef godkjenne endringer i planforslaget og legger det ut til begrenset ettersyn.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

I regionalplanen er det forutsatt at det bør legges opp til fortetting av området, med minst 2 boliger/da. Foreslått plan legger isolert sett opp til en fortetting tilsvarende 1,1 boliger/da.

For og lettere kunne se de ulike interessene i sammenheng, vil det her være en fordel å se et større område under ett. Fylkesrådmannen gir derfor faglig råd om at omsøkt plan blir satt på vent. Regulering og utvikling av små områder som i denne saken, vil kunne legge uheldige føringer for utvikling av hele området.

Fylkesrådmannen har merket seg at bygning BF1 ligger delvis innenfor område vist som friområde i kommuneplanen. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at BF1 i sin helhet blir lagt innenfor areal som er vist som byggesone i gjeldende kommuneplan.

Forslagstillers vurdering:

Har gjennomgått innsigelsen til fylke og justert byggegrense mot friområde til å være 4m dette betyr at vi nå nesten har samme avstand til sjøen som i eks. plan. (Vedlegg detaljforslag mot eksisterende)

Når det gjelder fortetting så er vi ikke enige i dette, over halve tomten er jo grønn og en kan ikke få flere boliger inn på dette gule område en 2 stk.

Når det gjelder lek så er vi også uenig, vi øker bare med en bolig så her burde det ikke være behov for å bygge en ny lekeplass.

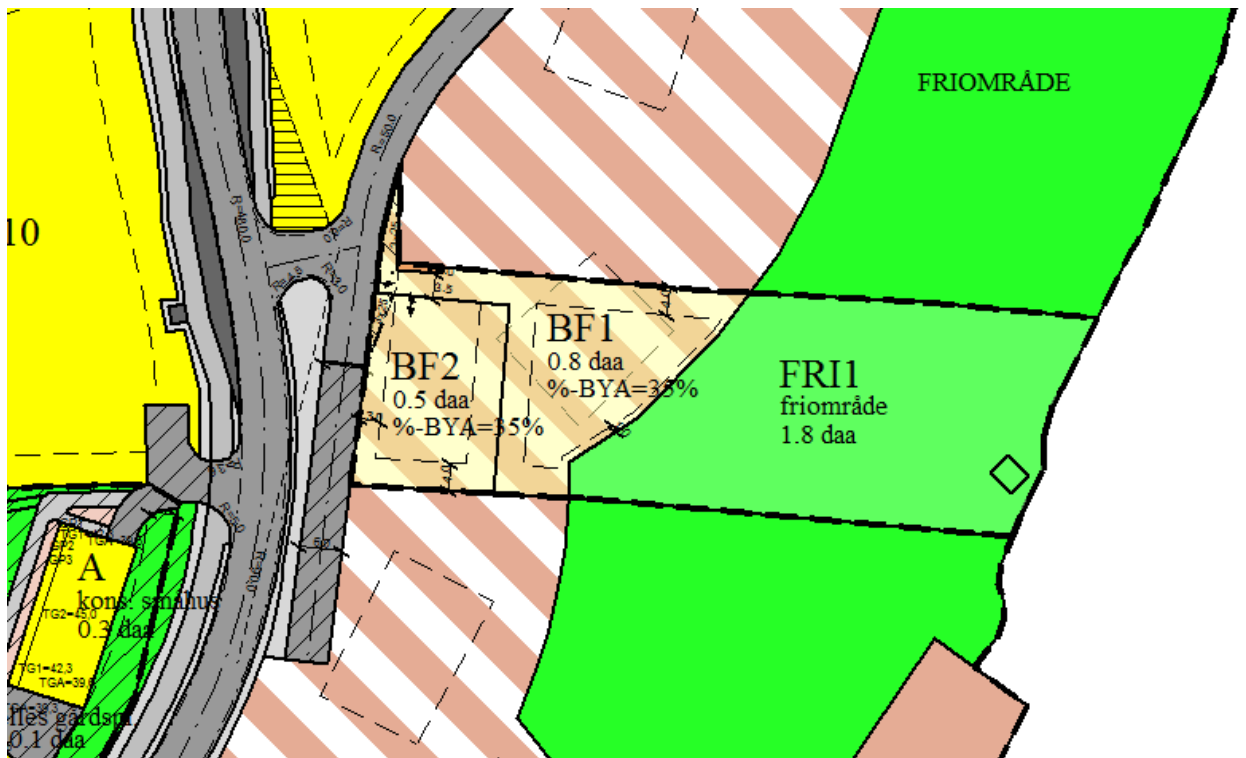
Vi mener også at det blir feil at vi skal regulere for alle andre pga kunden ønsker å bygge et ekstra hus.

Areal- og byggesakssjef sin vurdering:

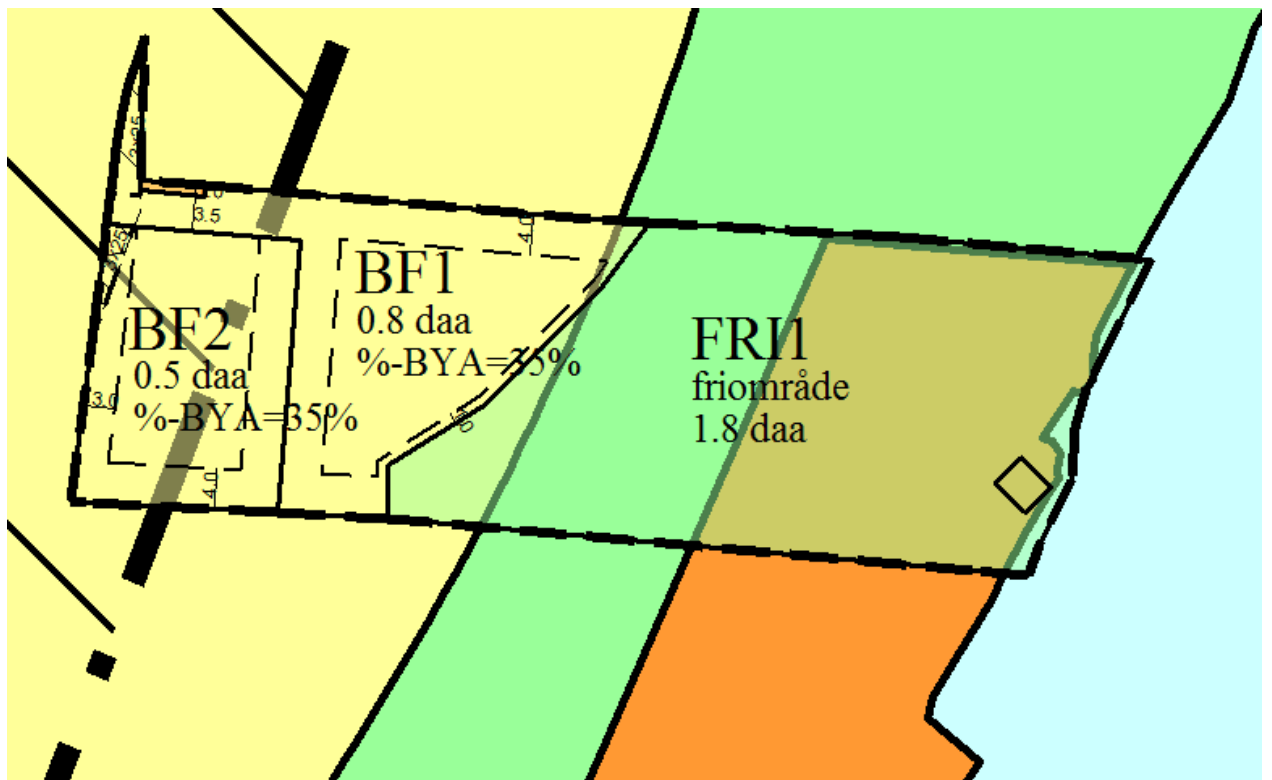
Når det kommer til tetthet har areal- og byggesakssjef vurdert dette i saksfremlegget.

Areal- og byggesakssjef viser til illustrasjonene under, som viser forslag til detaljreguleringsplan lagt over gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, henholdsvis.

Planforslagets formålsgrenser følger formålsgrensen i gjeldende plan, og planlagt bebyggelse blir ikke liggende utenfor denne grensen. Byggegrensen flyttes lenger vest enn det som kommer frem på disse kartene i forelagte planforslag. Se vedlagt forslag til plankart.



I forhold til kommuneplanen viser det at byggeformålet kommer i underkant av 8 kvm inn på friområdet, men avgrensingen gjør at det samlet sett blir mindre boligareal enn det som planlegges ut i fra kommuneplanen. Planforslaget legger heller ikke opp til utbygging av nausti i strandsonen, som kommuneplanen åpner for.



2. FYLKESMANNEN I ROGALAND (Statsforvaltaren i Rogaland)

Vi vurderer det som uheldig å åpne for så små planer, som gjør at en mister de helhetlige grepene og vurderingene i området. Planen oppfyller ikke krav til tetthet i ATP. Planen legger opp til 1,1 boliger/da som er under kravet om 2 boliger/da. Fylkesmannen gir faglig råd om at det vurderes en høyere tetthet og at planen ses på i en større sammenheng.

Reguleringsplan 540 har byggegrense mot sjø rundt eksisterende bygningskropp. Byggegrensen i planforslaget bryter med denne byggegrensen og er foreslått lagt nærmere regulert friområde og strandsonen. Dette gir en uheldig privatiserende virkning på friområdet og strandsonen som kommer i direkte konflikt med de hensyn plan- og bygningsloven § 1 – 8 skal ivareta. Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** til foreslåtte byggegrense i planen. Innsigelsen kan løses dersom byggegrensen endres slik at den samsvarer med allerede avklart byggegrense.

Forslagstillers vurdering:

Se forslagstillers vurdering til uttale fra Rogaland fylkeskommune.

Areal- og byggesakssjef sin vurdering:

Se kommunalsjef teknisk sin vurdering i saksfremlegget.

3. STATENS VEGVESEN

Fylkesveg 4800 ligger ved planområdet. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafikksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland fylkeskommune.

Viser til tidligere merknader. Statens vegvesen anser nå disse som ivaretatt i plan og planbestemmelser.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Areal- og byggesakssjef sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

4. FISKERIDIREKTORATET

Vi kan ikke se at nevnte fiskeriinteresser i særlig negativ grad skal kunne påvirkes av framlagte planarbeider. Men for å unngå en bit-for-bit nedbygging som i økende grad forringer produktive gruntvannsområder og marint biologisk mangfold, må man i størst mulig grad unngå sprengning, mudring, utfylling, utlegg av masser, utslipp o.l. i/til sjø. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for det marine miljø, bør særlig omfattende og støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i høst-/vinterhalvåret, når livet i sjøen er mest i ro.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Areal- og byggesakssjef sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.